



CONGRESUL AUTORITĂȚILOR LOCALE DIN MOLDOVA
str. Columna 106 A, Chișinău, Republica Moldova (secretariat)
tel: 22-35-09, Fax: 22-35-29, mob. 079588547, info@calm.md,
www.calm.md

Nr.138 din 12 aprilie 2024

Ministerul Agriculturii
și Industrii Alimentare
cancelaria@maia.gov.md
angela.dogotari@maia.gov.md
copie:
Cancelaria de Stat
cancelaria@gov.md

AVIZ

la proiectul hotărârii Guvernului cu privire la aprobarea Regulamentului cu privire la transmiterea terenurilor proprietate privată în arendă de către autoritățile administrației publice locale

(număr unic 278/MAIA/2024)

Congresul Autorităților Locale din Moldova (CALM) a examinat adresarea Cancelariei de Stat Nr. 18-69-3606 din 02.04.2024 de avizare a proiectului hotărârii de Guvern cu privire la aprobarea Regulamentului cu privire la transmiterea terenurilor proprietate privată în arendă de către autoritățile administrației publice locale (număr unic 278/MAIA/2024), [în continuare – proiectul].

CALM a analizat prevederile proiectului prin prisma legislației în vigoare și a intereselor autorităților administrației publice locale, corelate cu interesele cetățeanului.

2. Legislația aplicabilă:

- Constituția Republicii Moldova;
- Codul civil;
- Codul contravențional;
- Codul funciar;
- Legea privind administrația publică locală nr.436/2006;
- Legea nr. 228/2010 cu privire la protecția plantelor și la carantina fitosanitară;
- Legea nr. 422/2023 privind măsurile de protecție împotriva organismelor dăunătoare plantelor;
- Hotărârea de Guvern nr. 136/2009 cu privire la aprobarea Regulamentului privind licitațiile cu strigare și cu reducere.

3. Constatări principale:

3.1. Proprietarii sau dobânditorii legali ai terenurilor agricole urmează să fie penalizați pentru punerea în pericol a terenurilor vecine prin răspândirea buruienilor și/sau altor dăunători, și nicidecum stimulați, altfel, fenomenul va lua amploare. Proiectul nu menționează nimic însă despre atragerea la răspundere contravențională a făptuitorilor vinovați de neîntreținerea

terenurilor agricole în starea fitosanitară adecvată, în condițiile Codului contravențional. Proprietarii terenurilor agricole pot percepe această situație drept stimulare a faptului ca autoritățile administrației publice locale (trebuie) să se ocupe de administrarea afacerilor agricole și acestea doar să obțină beneficiu, fără a îngriji propriile terenuri, cu diligența necesară unui bun proprietar. CALM a criticat această prevedere din art. 36 din Codul funciar care va intra în vigoare în 2025 și la etapa de avizare a proiectului actului legislativ.

3.2. Proiectul conține mai multe inadvertențe care necesită a fi înlăturate, motive din care se vor propune mai multe modificări și completări.

4. Propuneri asupra proiectului.

4.1. În tot textul proiectului (a se vedea de ex. pct. 1 din Regulament: *„Prezentul Regulament stabilește modul de transmitere în arendă a terenurilor cu destinație agricolă proprietate privată de către autoritățile administrației publice locale, în cazul în care acestea nu sunt întreținute într-o stare fitosanitară (combaterea și răspândirea buruienilor)”*) **sintagma „stare fitosanitară (combaterea și răspândirea buruienilor)” și „stare fitosanitară” urmează a fi substituite cu sintagma „stare fitosanitară adecvată”.**

Menționăm, că noua lege (Legea nr. 422/2023 privind măsurile de protecție împotriva organismelor dăunătoare plantelor, care va intra în vigoare la 14.09.2024 și va abroga Legea nr. 228/2010 cu privire la protecția plantelor și la carantina fitosanitară), nu mai operează cu noțiunea de „stare fitosanitară”, ci de „stare fitosanitară adecvată”.

4.2. Pct. 3 din Regulamentul ce se aprobă prin proiect (*Modul de achitare a arendei se determină în condițiile art.1300 din Codul civil nr.1107/2002*) **urmează a fi expus cu următorul cuprins: „Modul de achitare a arendei se determină în contractul de arendă, încheiat în urma adjudecării dreptului la licitație sau în baza negocierilor directe conform Regulamentului”.**

Art. 1300 din Codul civil stabilește preponderent achitarea „în natură”, ceea ce nu se admite potrivit proiectului (se admit doar mijloace financiare transferate în cont bancar).

4.3. În pct. 4 (*Suprafața terenului neîntreținut se stabilește în baza copiei planului cadastral al terenului cu marcarea părții ce se transmite în arendă*) **după cuvintele „se stabilește” se propune completarea cu cuvintele „reieșind din actele juridice, datele cadastrale și mijloacele tehnice disponibile Primăriei, inclusiv”.**

De menționat, că de regulă, terenurile „neîntreținute” se vor da în arendă integral, iar suprafețele se vor culege din datele cadastrale înregistrate în Registrul bunurilor imobile.

4.4. În pct. 6 (*La cererea autorității administrației publice locale sau a oricărei persoane lezate, Agenția Națională pentru Siguranța Alimentelor verifică dacă terenul cu destinație agricolă proprietate privată este întreținut într-o stare fitosanitară (combaterea și răspândirea buruienilor)*) **cuvântul „lezate” se propune a fi substituit cu cuvântul „interesate”, care are un sens mai larg în speță (a se vedea și obiecția de la pct. 4.1.).**

4.5. Pct. 10 (*Prețul contractului de arendă nu poate fi mai mic decât prețul mediu de arendă pentru ultimii 5 ani, practicat în unitatea-administrativ teritorială în raza cărei este amplasat terenul neîntreținut*) **urmează a fi expus cu următorul cuprins: „Prețul contractului de arendă (plata anuală de arendă) se stabilește la licitație sau prin negociere directă în cazurile prevăzute de Regulament, și nu poate fi mai mic decât prețul mediu de arendă în unitatea-administrativ teritorială în raza cărei este amplasat terenul neîntreținut, practicat în perioada adjudecării la licitație sau a desfășurării negocierilor directe”. Un „preț mediu de arendă pentru ultimii 5 ani” este inechitabil pentru potențialul**

arendaș și anevoios de determinat pentru autoritățile administrației publice locale, relevantă fiind de fapt practica contractuală în curs de realizare (curentă) în cazuri similare, și care este aproape un fapt notoriu în localitate.

4.6. Pct. 13 (Primăria examinează posibilitatea transmiterii în arendă a terenului solicitat în condițiile pct.7”) **urmează a fi completat cu textul „pct. 8 și pct. 16”.** În pct. 7 este regula generală, iar în punctele 8 și 16 sunt excepții de la regula generală.

4.7. Pct. 14 (În termen de 30 de zile de la data depunerii cererii prin dispoziția primarului se semnează contractul de arendă a terenului respectiv sau cererea se respinge dacă nu au întrunit condițiile prevăzute la articolul 36, aliniatul (1) din Codul funciar) **urmează a fi expus cu următorul cuprins: „În cazul prevăzut la pct. 11, în termen de 30 de zile de la data depunerii cererii, se emite dispoziția primarului și se semnează contractul de arendă a terenului respectiv. Dacă cererea nu a întrunit condițiile prevăzute la articolul 36 alin. (1) din Codul funciar, în același termen, cererea se respinge”.**

4.8. Pct. 17 primul enunț (*Licitația pentru selectarea arendașului terenului se organizează de către comisia de licitație, care se instituie prin ordinul primarului și include trei reprezentanți ai structurii funcționale a primăriei*) **cuvântul „ordinul” urmează a fi substituit cu cuvântul „dispoziția”** (temei: art. 32 alin. (1) din Legea nr. 436/2006, conform căruia primarul în exercitarea atribuțiilor sale, emite dispoziții cu caracter normativ și individual).

4.9. În pct. 20 (*Comisia de licitație are următoarele atribuții: 1) examinarea cererile expuse la licitație; 7) scoaterea terenului neîntreținut de la licitație sau suspendarea licitației; 8) perfectarea proceselor-verbale privind rezultatele licitațiilor și a deciziilor Comisiei de licitație, inclusiv transmiterea terenurilor neîntreținute arendașului*) **urmează:**

4.9.1. Substituirea cuvintelor „cererile expuse” cu cuvintele „cererilor înregistrate” (corectarea greșelii gramaticale).

4.9.2. La subpct. 7) completarea cu cuvintele „până la a treia lovitură de ciocan sau în cazul eșuării negocierilor directe”.

4.9.3. La subpct. 8) completarea după cuvântul „perfectarea” cu cuvintele „și semnarea”, precu, și excluderea cuvintelor „, inclusiv transmiterea terenurilor neîntreținute arendașului”. Transmiterea terenului o efectuează partea contractuală (arendatorul).

4.10. În pct. 21 (*Până de începerea licitației, cu cel puțin 30 zile primăria publică un comunicat informativ privind desfășurarea licitației care va include următoarele informații: 2) caracteristica terenului neîntreținut (locul amplasării, suprafața, modul de folosință, bonitatea terenului)*) **cifrele „30” urmează a fi substituite cu cifrele „15”;** după cuvântul „publică” urmează completarea cu cuvintele „în Monitorul Oficial al Republicii Moldova, avizierul primăriei, și, după caz, în presa locală”, iar înainte de cuvintele „bonitatea terenului”, completarea cu cuvintele „și, după caz,”. Regulamentul privind licitațiile cu strigare și cu reducere, aprobat prin hotărârea de Guvern nr. 136/2009, prevede termenul de cel puțin 15 zile de la începerea licitației și obligativitatea publicării comunicatului informativ în Monitorul Oficial (pct. 11). Bonitatea terenului nu este cunoscută în toate cazurile (doar în cazurile în care repartizarea cotelor de teren echivalent s-a realizat reieșind din principiul gradului de bonitate al parcelelor sau au fost efectuate prospecțiuni pedologice individuale).

4.11. Referitor la pct. 23 (*La licitație prioritate i se acordă persoanelor fizice și juridice care au în proprietate s-au folosință terenuri cu destinație agricolă în limitele unității*

administrativ-teritoriale în care este amplasat terenul neîntreținut propus a fi transmis în arendă) menționăm, că această normă nu este posibil de realizat în condițiile în care arendașul este stabilit la licitație (câștigă cel care oferă prețul maxim final). În acest sens, norma urmează a fi exclusă ori de dezvoltat în proiect un mecanism prin care ar putea fi norma aplicabilă.

4.12 . Pct. 24 (*Comisia negociază și stabilește cuantumul plății de arendă ce nu poate fi mai mic decât prețul mediu de arendă pentru ultimii 5 ani, practică în unitatea administrativ-teritorială în raza cărei este amplasat terenul neîntreținut și oferta solicitantului o fixează în procesul-verbal al comisiei de negocieri*) urmează a fi expus cu următorul cuprins: „În procesul-verbal privind rezultatele licitației se consemnează prețul inițial, prețul final, pasul licitației și numărul de pași, participanții care s-au înregistrat la licitație și participantul care a câștigat licitația. Prețul inițial nu poate fi mai mic decât prețul mediu de arendă în unitatea-administrativ teritorială în raza cărei este amplasat terenul neîntreținut, practicat în perioada adjudecării la licitație sau a desfășurării negocierilor directe”.

4.13. În pct. 25 (*Transmiterea terenului agricol neîntreținut arendașului se efectuează prin act de transmitere în arendă conform actului-model și în condițiile stabilite în Codul civil la începutul și la încetarea arendei*) cuvintele „transmitere în arendă” urmează a fi substituite cu cuvintele „de predare-preluare a terenurilor cu destinație agricole arendate” (terminologia actului-model, anexa nr. 3).

4.14. În pct. 26 (*Terenul de transmitere în arendă a terenurilor agricole neîntreținute se stabilește de către părțile contractante și nu va depăși 5 ani*) urmează a fi excluse cuvintele „transmitere în”.

4.15. În Anexa nr. 2 (preambulul contractului-model) și Anexa nr.3 (subsemnatul), după cuvântul „Arendatorul” (subsemnatul) textul actual din proiect urmează a fi substituit și expus cu următorul cuprins: „dl _____ Primar al UAT _____, care acționează în temeiul Legii nr. 436/2006 privind administrația publică locală”.

4.16. În Anexa nr. 2, pct. 6 din contractul-model (*Plata pentru arenda terenurilor agricole constituie ...(unități banești)*) urmează a fi expus cu următorul cuprins: „Plata anuală pentru arenda terenului/terenurilor agricole constituie ...(lei/an)”.

4.17. În Anexa nr. 2, pct. 7 din contractul-model (*Arendașul achită în contul bancar al arendatorului, cel mult până la data de _____, în sumă de ... lei*) textul „mult până la data de _____, în sumă de ... lei” urmează a fi substituit cu textul „Arendașul achită plata anuală de arendă stabilită în contract prin virament la contul bancar al arendatorului, cel târziu până în ultima zi a anului contractual”. Achitarea plății în contractele de locațiune Codul civil prevede în arierate (la expirarea perioadei contractuale).

4.18. În Anexa nr. 2, pct. 12 din contractul-model (*Contractul de arendă încetează în următoarele cazuri: b) încetarea arendei înainte de termen sau în conformitate cu prevederile stabilite în Codul funciar; d) prin hotărâre a instanței judecătore sau la cererea uneia dintre părțile contractante, în legătură cu neexecutarea de către cealaltă parte a obligațiilor contractuale*) lit. b) urmează a fi completată cu textul „cu anexarea dovezii achitării amenzii pentru neîndeplinirea obligației de a combate și preveni răspândirea buruienilor pe teren. Dacă declarația de rezoluțiune a fost făcută până la încheierea anului agricol, proprietarul sau dobânditorii legali sunt obligați să plătească arendașului valoarea fructelor care, deși încă neseperate, vor putea fi separate înainte de sfârșitul anului în condițiile unei gospodării normale”, iar în lit. d) cuvintele „judecătore sau” urmează a fi

substituite cu cuvintele „de judecată emisă”. Temeiul propunerii: art. 189 alin. (1¹) din Codul contravențional și art. 1299 din Codul civil.

4.19. În Anexa nr. 3 (I) Actul de predare-primire a terenului agricol arendat va conține date privind: c) bonitatea; f) viciile materiale și juridice) după cuvântul „bonitatea” urmează a fi completate cu cuvintele „, după caz”, iar după cuvintele „viciile materiale și juridice” urmează a fi completate cu cuvintele „prezuate a fi cunoscute”.

Susținem aprobarea proiectului, doar după introducerea propunerilor de modificare și completare menționate.

Cu respect,

Viorel FURDUI
Director Executiv al CALM



Ex. Igor Cristal, expert CALM,
igor.cristal@calm.md